

Les droits des bailleurs et des vendeurs à tempérament : La Cour suprême du Canada aura à se prononcer

Par Pierre Denis, Corinne Lemire et Benjamin David Gross

La Cour suprême a accordé récemment l'autorisation d'en appeler de trois décisions rendues par la Cour d'appel du Québec, où celle-ci s'est prononcée sur l'absence d'inscription ou l'inscription tardive au Registre des droits personnels et réels mobiliers des droits des bailleurs et des vendeurs à tempérament dans le contexte d'une faillite. Ces décisions ont d'ailleurs bouleversé, voire même, pour certains, choqué, non seulement le monde juridique, mais particulièrement les principaux intéressés, soient les bailleurs et les vendeurs à tempérament. Un souffle de panique s'est alors déversé, avec raison, dû à l'incertitude engendrée par la Cour d'appel. Un bref rappel des décisions qui sont portées en appel s'impose pour bien cerner l'importance des questions sur lesquelles la Cour suprême devra se pencher.

Les trois décisions

Dans l'affaire de la faillite de Alfred Lefebvre et Francine Lefebvre (Fortin) : Services Daimlerchrysler Canada Inc. et Lebel, Services Daimlerchrysler Canada inc. (« Services ») est le cessionnaire d'un contrat de location intervenu entre Jules Baillot & Fils Ltée et Alfred Lefebvre en date du 19 avril 1999. Services est donc propriétaire d'un véhicule loué à M. Lefebvre. M. Lefebvre fait cession de ses biens le 1^{er} novembre 2000. Services produit une preuve de réclamation de biens en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, laquelle est contestée par le syndic pour le motif que le bail et la cession ont été publiés tardivement, soit après la date de la faillite.

Dans l'affaire de la faillite de Stéphane Ouellet : Banque Nationale du Canada et Samson Bélair Deloitte et Touche inc., Syndic, la Banque Nationale du Canada (« BNC ») est cessionnaire de deux contrats de vente à tempérament intervenus avec M. Ouellet. Un des contrats a été conclu le 25 août 1997 et a trait à une maison mobile; le second est intervenu le 8 avril 1998 relativement à un véhicule de promenade. Les deux contrats prévoient une réserve de propriété à l'effet que BNC est propriétaire des biens. Le 1^{er} décembre 2000, M. Ouellet fait cession de ses biens. BNC soumet une preuve de réclamation des biens en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, laquelle fut refusée par le syndic sur la base d'une publication tardive au Registre des droits personnels et réels mobiliers, soit après la date de la faillite.

Dans l'affaire de la faillite de Martin Tremblay et Kathy Purcell : GMAC Location Limitée et Raymond Chabot Inc., GMAC Location Limitée (« GMAC ») est cessionnaire d'un contrat de location intervenu entre Marlin Chevrolet et M. Tremblay en date du 28 septembre 1998. À la même date, GMAC acquiert de Marlin Chevrolet le véhicule loué à M. Tremblay. Le 13 décembre 2000, M. Tremblay reçoit de GMAC un avis de reprise de possession en matière de location à long terme, le tout conformément à la *Loi sur la protection du consommateur*. M. Tremblay fait cession de ses biens le 14 décembre 2000. GMAC soumet une

preuve de réclamation de bien en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, laquelle est rejetée par le syndic sur la base d'une publication tardive de la convention de location au Registre, soit après la date de la faillite.

En bref, voici certains éléments cruciaux sur lesquels la Cour d'appel s'est prononcé et qui seront à débattre devant la Cour suprême du Canada :

Selon la Cour d'appel du Québec, le bail à long terme et la vente à tempérament doivent être assimilés à une sûreté mobilière :

- La position de la Cour d'appel, soit de qualifier un titre de propriété comme une sûreté mobilière, ne dénature-t-elle pas la nature même d'un droit de propriété?

Selon la Cour d'appel, l'absence de publication ou une publication tardive, soit en dehors du délai de 15 jours de l'exécution du contrat, au Registre des droits personnels et réels mobiliers, transférerait la propriété du bien dans le patrimoine du débiteur, rendant ainsi les droits du bailleur ou du vendeur à tempérament inopposables au syndic dans le cas d'une faillite :

- Encore une fois, cette position rend le droit de propriété sujet à sa publication au Registre des droits personnels et réels mobiliers.
- Dans le cas d'un bail, le *Code civil du Québec* soumet plutôt les « droits résultant d'un bail » à une telle publication. Est-ce que le droit de propriété est un droit résultant du bail? Non seulement la Cour d'appel donne-t-elle ainsi plus de droits au locataire que ne lui confère son droit en vertu du bail, mais elle consent encore plus de droits au syndic que n'en avait le débiteur-failli lui-même.



LAVERY, DE BILLY

AVOCATS

Pierre Denis est membre du Barreau du Québec et se spécialise en financement, services financiers et droit immobilier



Corinne Lemire est membre du Barreau du Québec et se spécialise en financement, services financiers, produits dérivés et droit de la concurrence



Benjamin David Gross est membre du Barreau du Québec et se spécialise en financement, services financiers, droit immobilier, protection du consommateur et droit de la concurrence



Nous notons que les autorisations d'appeler à la Cour suprême du Canada ne mentionnent pas, entre autres, les arguments basés sur l'article 2 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*. En effet, les décisions de la Cour d'appel qualifient de « sûretés » une « réserve de propriété » et les « droits résultant d'un bail ». Si c'était le cas, chaque vendeur, locateur ou créancier deviendrait un créancier garanti sous l'article 2 (f) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*. Il est à noter que, avec l'entrée en vigueur du projet de loi S-4 le 10 mai 2001, intitulé *Loi sur le droit fédéral et le droit civil de la province de Québec*, n° 1, cet état de fait était déjà une réalité pour les ventes à tempérament. Cependant, les crédits-bails et les baux n'avaient pas été inclus dans cette définition. En qualifiant les crédits-bails et les baux de « sûreté », est-ce que la Cour d'appel a effectivement voulu qualifier les crédits-bailleurs et les locateurs sous ces types de contrats de « créanciers garantis » sous la *Loi sur la*

faillite et l'insolvabilité, avec comme conséquence que ces biens vendus ou loués font partie de la masse de biens ou actifs du patrimoine du crédit-prenneur ou du locataire? La Couronne fédérale ou provinciale peut-elle maintenant soutenir que, puisque les « techniques par lesquelles on se réserve le titre de propriété » sont assimilées à des « sûretés », les superpriorités de la Couronne grèvent les biens meubles sous ces « techniques par lesquelles on se réserve le titre de propriété »? De plus, on ne soulève pas le fait que ces décisions de la Cour d'appel peuvent avoir un certain effet sur les superpriorités de la Couronne. Plusieurs parties intéressées pourraient toujours tenter d'intervenir auprès de la Cour Suprême du Canada pour appuyer les arguments ci-haut mentionnés.

Non seulement les décisions de la Cour suprême du Canada auront-elles un impact sur les contrats de bail et de vente à tempérament, mais elles auront aussi des répercussions en matière de crédit-bail,

dont les règles applicables en vertu du *Code civil du Québec* sont très semblables à celles applicables au contrat de bail et au contrat de vente à tempérament.

C'est avec une certaine impatience que le monde juridique, et plus particulièrement les bailleurs, les vendeurs à tempérament et les crédits-bailleurs, attendront le résultat de ces pourvois qui, nous l'espérons, sauront faire la lumière sur ces questions.

Pour toute information additionnelle, veuillez communiquer avec l'un des membres de notre équipe de financement ou l'un ou l'une des personnes suivantes :

Pierre Denis, associé (514) 877-2908
Corinne Lemire, avocate (514) 877-2998
Benjamin David Gross, avocat (514) 877-2983

Vous pouvez communiquer avec les membres suivants du groupe Droit des affaires pour toute question relative à ce bulletin.

à nos bureaux de Montréal

Philippe Asselin
Josianne Beaudry
Diane Bellavance
Fabienne Benoit
Pascale Blanchet
Michel Blouin
Valérie Boucher
Patrick Bourbeau
Serge Bourque
René Branchaud
Patrick Buchholz
Pierre Cadotte
Pierre Caron
André Champagne
Pierre Denis
Pierre d'Etcheverry
Richard F. Dolan
Georges Dubé
Caroline Émond
David M. Eramian

Michèle Gamache
Marie-Andrée Gravel
Benjamin David Gross
Martin Joyal
Isabelle Lamarre
André Laurin
Alexandra Lee
Corinne Lemire
Larry Markowitz
Jean Martel
Nicole Messier
Philip Nolan
André Paquette
Luc Pariseau
Jacques Paul-Hus
Stéphanie Séguin
Michel Servant
Marc Talbot
Sébastien Vézina
Patrice André Vaillancourt

à nos bureaux de Québec

Michel C. Bernier
Martin J. Edwards
Jacques R. Gingras
Stéphane Harvey
Claude Lacroix
Simon Lemay
Marie-Élaine Racine
Jean-Philippe Riverin
Louis Rochette
Claude Thériault

à nos bureaux de Laval

Michel M. Dagenais
Claire Gonneville

Montréal

Bureau 4000
1, Place Ville Marie
Montréal (Québec)
H3B 4M4

Téléphone :
(514) 871-1522
Télécopieur :
(514) 871-8977

Québec

Bureau 500
925, chemin Saint-Louis
Québec (Québec)
G1S 1C1

Téléphone :
(418) 688-5000
Télécopieur :
(418) 688-3458

Laval

Bureau 500
3080, boul. Le Carrefour
Laval (Québec)
H7T 2R5

Téléphone :
(450) 978-8100
Télécopieur :
(450) 978-8111

Ottawa

Bureau 1810
360, rue Albert
Ottawa (Ontario)
K1R 7X7

Téléphone :
(613) 594-4936
Télécopieur :
(613) 594-8783

Site Web

www.laverydebilly.com

Droit de reproduction réservé. Ce bulletin destiné à notre clientèle fournit des commentaires généraux sur les développements récents du droit. Les textes ne constituent pas un avis juridique. Les lecteurs ne devraient pas agir sur la seule foi des informations qui y sont contenues.